

# PLANOMTALE

Dagsett: 31.08.21

## DR-plan Hafslotun



---

Luster kommune  
**gbnr. 153/18, 153/19, 153/21 og 153/27**  
**Detaljreguleringsplan Hafslotun**  
Arealplan-ID 2021001

## **INNHALD**

<b>1</b>	<b>Samandrag og nøkkelopplysningar.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planområdet – dagens situasjon.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planstatus og rammetilhøve.....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Skildring av planframlegget.....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Planprosess og medverknad.....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Verknadar og konsekvensar for planframlegget.....</b>	<b>17</b>

# 1 Samandrag og nøkkelopplysingar

## 1.1 Samandrag

Planen er utarbeid som detaljreguleringsplan i samsvar med § 12-3 i plan – og bygningslova. Bakgrunnen for reguleringsframlegget er ønskje om ein plan som er i samsvar med bruken av området. Det er privat tenesteyting. I kommuneplanen er føremålet i dag Fritids- og turistføremål.

I kommuneplanen er det vist aktsomheitsområde for skred innanfor planområdet. "Henriksen Geopraksis" v/Helge Henriksen har gjennomført skredfarevurdering for området. Han konkluderer med at eit område øvst i planområdet kan vere utsett for steinsprang. Området er lagt inn som omsynssone i plankartet og teke med i føresegnene.

Fylkesatlasen viser rød og gul omsynssone for trafikkstøy frå fv55 innanfor planområdet.

Dette er ivareteke i føresegnene.

Fylkesatlasen viser funn av hagelupin langs fv.55. Omsyn til dette er ivareteke i føresegnene.

Området aust i planområdet er avsett som omsynssone friluftsliv i kommuneplanen. Dette er endra til LNF Friluftsområdet i den nye planen.

Ecura Bo og Habilitering har ingen umiddelbare planar om nybygg. Nybygg vil truleg få krav om vannsløkkingsanlegg. Det kjem an på størrelsen på nybygg og krav til sløkkingsanlegget om eksisterande leidningsnett er godt nok.

Reguleringsplanen har fått plan-ID: 2021001

Planen omfattar:

- Detaljreguleringsplan (plankart med tilhøyrande planføresegner) i samsvar med § 12-3 i plan- og bygningslova.
- Planomtale som klargjer mål, prinsipp og planen sine vesentlege verknader i forhold til miljø, samfunn og råka partar, interesser og omsyn i samsvar med § 4-2 i plan- og bygningslova.
- Andre vedlegg er lista opp under "Dokumenter som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene".

Plankartet er utarbeidd i Focus Arealplan AutoCAD Civil 3D 2018

## 1.2 Nøkkelopplysninger

<b>Stad:</b>	Luster	<b>Gards- og bruksnummer:</b>	153/18-19-21-27
<b>Gardsnamn/adresse:</b>	Lustravegen		
<b>Framleggsstillar:</b>	Ecura Bo og Habilitering	<b>Plankonsulent:</b>	Arkitektkontoret 4B
<b>Sentrale grunneigarar:</b>			
<b>Hovudformål i planen:</b>	Privat tenesteyting	<b>Storleik på planområdet:</b>	Ca 47 daa
<b>Grad av utnytting:</b>	BYA=15%	<b>Nytt bruksareal / Tal nye bueiningar:</b>	
<b>Varsel om motsegn:</b>		<b>Konsekvensutgreiingsplikt:</b>	Nei

<b>Kunngjering av oppstart:</b>	12.04.2021	<b>Offentleg ettersyn:</b>	dd.mm.åååå
<b>Problemstillingar:</b>	Endring av føremål		

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Arkitektkontoret 4B har fått i oppdrag av Ecura Bo og Habilitering å utarbeide framlegg til detaljreguleringsplan for eigedomane 153/18-19-21-27 på Hafslo i Luster kommune. Til saman er dei på ca 47daa. Terje Melheim er deleigar i eigedomen 153/18 og er informert om planarbeidet.

### 2.2 Siktemål med planframlegget

Føremålet med planarbeidet er å endre reguleringsføremålet frå Fritids- og turistføremål til Privat tenesteyting slik at det er i samsvar med bruken. Ecura Bo og Habilitering er ein stor tilbydar av heildøgns bu- og omsorgstenester for personar med psykiske lidningar, utviklingshemming og/eller autismespekterforstyrningar samt at dei leverer rådgjevingstenester og kompetansehevande kurs innan helsefag. Bebuarane på Hafslotun er i aldersgruppa 18-67år. Ecura Bo og Habilitering har ingen umiddelbare planar om nybygg innafor dette planområdet.

## 3 Planområdet – dagens situasjon

Planområdet vart på 1970-talet bygd ut med hytter og eit kafebygg kalt Villa Solvi. På 2000-talet vart bruken endra til privat tenesteyting sjølv om det ikkje var i tråd med kommuneplanen. Villa Solvi vart i 2003 ombygd til å romme små bustader. I ettertid har det kome 3 bygg med fleire bustader i kvar. I dag er det 14 bebuarar på staden. Hyttene vert nytta både til bustad og aktivitetar. I friluftsområdet er det mindre bygg som huser ulike aktivitetar. Planområdet har avkøyring frå Lustravegen fv55. Det er to interne vegar som begge har vegnr. 2604.

### 3.1 Plassering og avgrensing

Næraste butikk med servicefunksjonar ligg i Hafslo sentrum. Der ligg og barne- og ungdomsskule og barnehage. Planavgrensinga følger dei eigedomane Ecura Bo og Habilitering eig og driv si verksemd.

### 3.2 Arealbruk

Det er LNF-område på den andre sida av Lustravegen. Rundt planområdet er det Fritids- og turistføremål. Vi er ikkje kjent med privatsrettslege bindingar til eigedomane bortsett frå felleseige med Terje Melheim gbnr 153/18.

### 3.3 Staden sin karakter og landskap

Planområdet er lite synleg på avstand frå fv55 eller frå Hafslo sentrum fordi det er omkransa av skog og høgdedrag.



Frå avkøyrslø til Hafslo sentrum frå fv55



Frå Hafslo sentrum



Villa Solvi sett frå krysset Krekavegen/Nondal

Området er delt i to med ein flatare del som er bebygd og ein brattare som er skogkledt. 2 interne vegar bind bebyggelsen saman. Hovudorienteringa er mot sørvest. Villa Solvi – det tidlegare kafébygget – dominerar tilkomsten til området. Den øvrige bebyggelsen ligg bra plassert med dempa fargebruk.

### **3.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikkje kjende kulturminne på eigedomen

Det er restar etter steingard i grensa mot nordaust. Den er ganske øydelagt.



Rester av steingard

### **3.5 Landbruk**

Det er ikkje LNF-område inntil planområdet. Det næraste ligg på den andre sida av fv55.

### **3.6 Naturverdiar**

I tillegg til skogsområdet der delar er omsynssone Friluftsliv, står det ein del høge furu- og grantré på området.

Hagelupin er funne i vegkanten til fv55. Det er ikkje ønskeleg at den spreiar seg.

Bortsett fra Hagelupin syner ikkje Artsdatabasen for Vestland raudlista naturtypar i området.

### **3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk**

At planområdet er så stort er av vesentleg betydning for bebruarane. Det er mest til nytte for bebruarane på Hafslotun. Dei nyttar uteareal og skogen.

### **3.8 Skule og barnehage**

Bebuarane er ikkje i ei slik aldersgruppe at dei er brukarar av skule eller barnehage.

### **3.9 Barn og unge sine interesser**

Bebuarane er over 18 år.

### **3.10 Veg og trafikktilhøve**

#### **3.10.1 Kjøyretilkomst**

Planområdet har avkjørsle frå fv55, Lustravegen som er fylkesveg. Fartsgrensa her er 80 km.

#### **3.10.2 Trafikkmengde**

Trafikkmengden her er moderat men noko høgere om sumaren.

### 3.10.3 Trafikktryggleik

Det er ikkje gang- og sykkelveg langs fv55 fram til planområdet.

### 3.10.4 Kollektivtilbod

Det er buss-stopp på Lustravegen rett ved planområdet.



Buss-stopp ved fv55

### 3.10.5 Mjuke trafikantar

Det er ikkje gang- og sykkelveg langs fv55 inntil planområdet

## **3.11 Universell utforming**

Ecura Bo og Habilitering har bebuarar som er rullestolsavhengige. Dei bur i tilrettelagde bustader.

Interne vegar og snarvegar er ikkje tilrettelagde for rullestolbrukarar.

## **3.12 Vatn og avlaup**

Vatn og avlaup er kommunalt og vist på kart nedanfor.





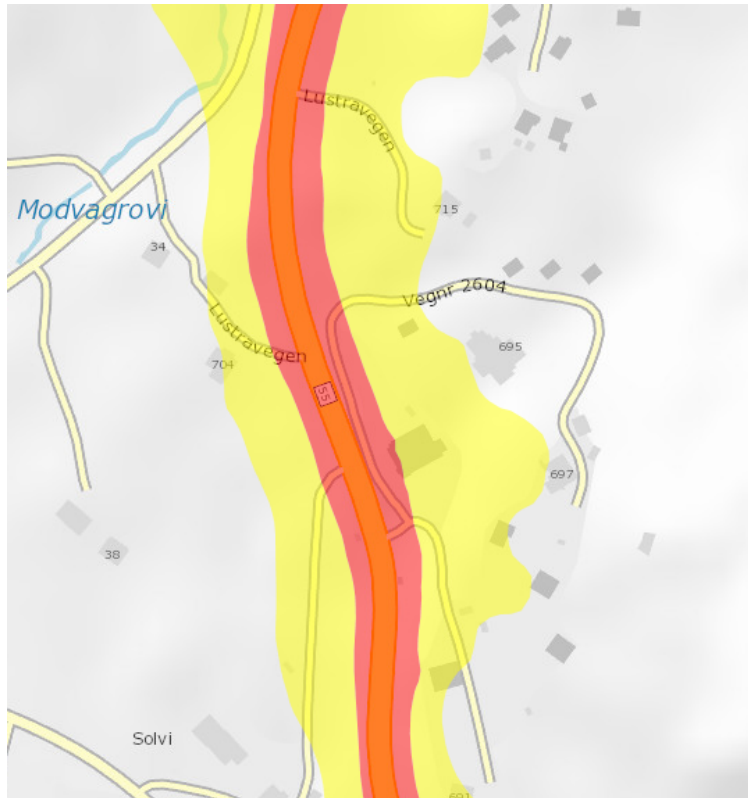
Dimensjon på vassleidning er 110mm.

### 3.13 Energi

Luster energi seier i oppstartvarsel at det ikkje er mogleg å auke strømforbruket grunna kapasitet på kabel.

### 3.14 Støytilhøve

Planområdet ligg innanfor både raud og gul støysone. Fremre delen av Villa Solvi ligg i raud sone. Denne delen er ikkje nytta til bustad.



### 3.15 Risiko og sårbarheit – eksisterande situasjon

Planområdet ligg innanfor aktsomheitsområde for skred.

Til å kartlegge skredfaren må det nyttast tilstekteleg fagleg kompetanse.

Det skal utarbeidast eigen ROS-analyse.

#### 3.15.1 Grunntilhøve

NGU sin database syner at området består av morenemassar. Ved utbygging har det også vist seg å vere ein del fjell.. Dette er normalt god byggegrunn for den type bygning det her er tale om.

## 4 Planstatus og rammetilhøve

### 4.1 Overordna planar

#### 4.1.1 Regionale planar

Det ligg føre ei rekkje sentrale føringar som er klarlagt i ulike stortingsmeldingar, rikspolitiske retningslinjer og statleg planretningsline. Dei viktaste føringane for planarbeidet er knytt til trafikk, klima og energi, folkehelse og samfunnstryggleik.

#### 4.1.2 Arealdel til kommuneplan og eventuelt kommunedelplaner.

I kommuneplanen er planområdet sett av til Fritids- og turistføremål.

Planforslaget vil ikkje samsvare med overordna plan – kommuneplanen.

Det har vore dreve privat tenesteyting i området i mange år og bakgrunnen for denne detaljreguleringsplanen er å få føremålet i samsvar med bruken.

Det ligg fleire omsynssoner innanfor planområdet.

- aktsomheitsområde for skred
- rød og gul omsynssone for trafikkstøy
- omsynssone friluftsliv

Kommuneplanen sin arealdel og samfunnsdel 2017-2028 gjev viktige lokale føringar for planarbeidet.

I samfunnsdelen står det under punkt 6:

*”Andre viktige næringsområder for Luster er: bygg og anlegg og privat tenesteyting.”*

## **4.2 Reguleringsplanar**

Det ligg ikkje føre reguleringsplan for området.

## **4.3 Temaplanar**

4.3.1 Kommunalteknisk VA-norm for Luster kommune 2014

4.3.2 Kommunedelplan for Kulturminne 2020-2031, Luster kommune

## **4.4 Statlege planretningslinjer, rammer og føringar**

4.4.1 Landskap/estetikk  
Plan- og bygningslova.

4.4.2 Folkehelse

Regional plan for folkehelse 2015-2025 står som vedteke i kommuneplanens samfunnsdel.

4.4.3 Barn og unge

Leike- og opphaldsareal er ikkje kryssa av som relevant i planarbeidet i referat frå Oppstartmøtet.

4.4.4 Universell utforming

I samfunnsdelen til kommuneplanen punkt 13.8 Universell utforming står det:

*”a. Nasjonal handlingsplan # Norge –universelt utformet til 2025# skal fygjast opp gjennom arealdelen.*

*b. Uteområde og byggverk skal utformast slik at dei så langt det er mogleg kan brukast av alle innbyggjarane på ein likestilt måte.”*

4.4.5 Støy

Det skal settast krav til støyreducerande tiltak i tråd med rettleiinga frå fylkesmannen.

4.4.6 Samfunnstryggleik og beredskap

Det skal utarbeidast eigen ROS-analyse.

## **5 Skildring av planframlegget**

Planframlegget er ikkje i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Planframlegget er i hovudsak fremja for å få ein detaljreguleringsplan som samsvarar med bruken.

Det er i dag 14 bebuarar i ulike bustader på området fordelt på ulike bustadhus. Det er ikkje nokon umiddelbare planar om nybygg.

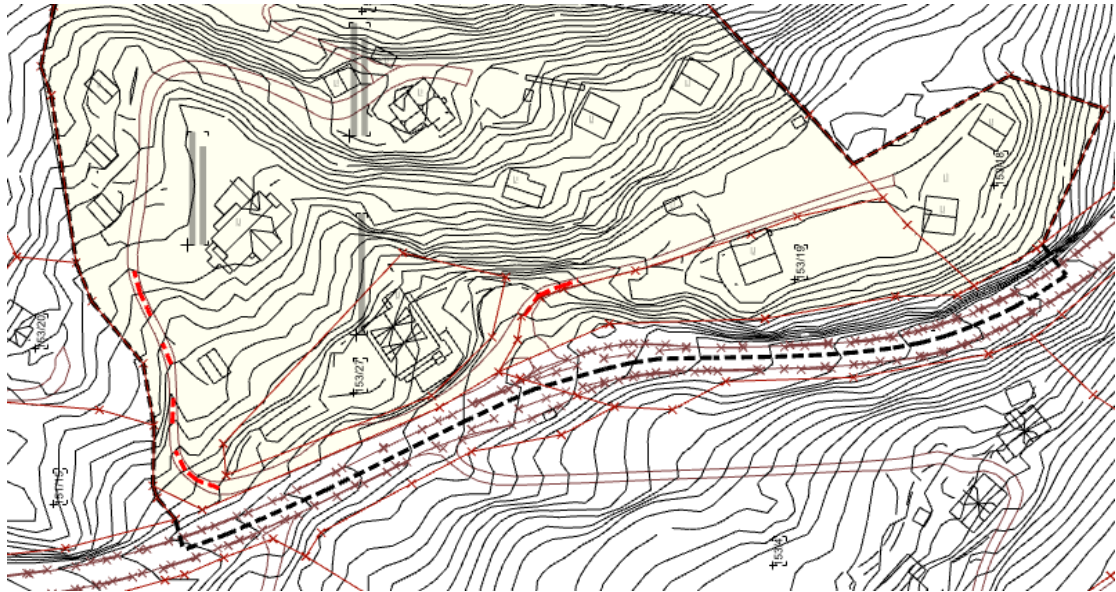


Villa Solvi



Store og små hus i planområdet.

Planområdet skal nytta dagens avkøyrsløse frå fv55. I tillegg er det ein intern vegnr 2604. Den skal behaldast. Stigning på vegnr 2604 er i parti brattare enn 1:8 som er kravet Sogn brann og redning set til tilkomst.



Stipla raudt er brattare enn 1:8.

Busshaldeplass på begge sider av fv55 ved avkøyrsla blir som i dag.

## 5.1 Planlagd arealbruk

### 5.1.1 Reguleringsformål.

#### §12-5.nr 1 – Bygningar og anlegg

Privat tenesteyting	24,6 daa
Renovasjonsanlegg	0,03 daa

#### §12-5.nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg	3,7 daa
Annan veggrunn – grøntareal	2,0 daa

#### §12-5.nr 5 – Landbruks-, natur-, og friluftsføremål

Friluftsføremål	20,5 daa
-----------------	----------

#### Omsynssoner

Frisikt	0,02 daa
Støysone, raud sone	5,3 daa
Støysone, gul sone	11,8 daa
Ras- og skredfare	4,8 daa
Omsynssone landskap	15,7 daa

## 5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

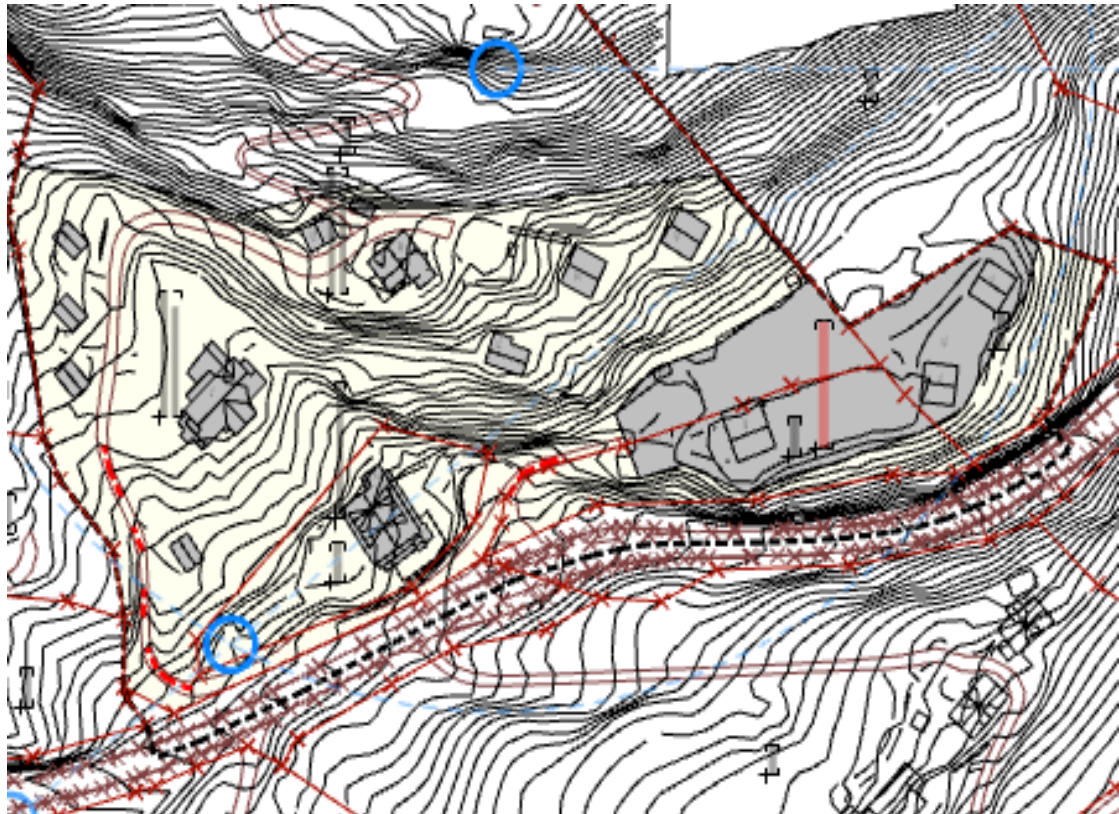
Infrastruktur vil vere som tidlegare. Det vert sett krav om utbetring av tilkomstveg ved utbygging.

Det er sett krav til avbøtande tiltak ved renovering av eksisterande bygningar innanfor omsynssone for støy.

## 5.3 Bygningane sin plassering

Ved eventuell utbygging er det ønskeleg at den vert lagt til den flataste delen av planområdet – mot søraust.

Det er ikkje ønskeleg at nye bygg vert større enn dei siste som er bygd. Då vil det vere mogleg å behalde inntrykket av å ikkje vere ein institusjon – slik inntrykket er i dag.



Grått areal er ønskeleg utbyggingsområde

#### 5.3.1 Byggehøgder

- Tal etasjar er 3 inklusive underetasje og loft.
- Takvinkel er mellom 30 og 45 gradar.

#### 5.3.2 Grad av utnytting

Utnyttingsgrad er sett til BYA=15%.

### **5.4 Uteopphaldsareal**

Utnyttingsgraden er sett lågt siden denne type verksemd treng mykje uteareal. I tillegg kan dei nytta heile skogen som friluftsområde. Opparbeiding av uteareal skal samsvare med alderen på bebuarane.

## 5.4 Kulturminne og kulturlandskap

Det er ikkje sett krav til bevaring av steingarden. Den er allereie øydelagt. Det er viktig at skogen i størst mogleg grad blir bevart både av omsyn til fjernvirkningen og som hindring av skred.

## 5.5 Samferdsle

### 5.5.1 Veg og tilkomst

Avkøyrsla frå fv55 er utforma etter N100 veg- og gateutforming.

### 5.5.2 Varelevering og tilkomst for store køyretøy

Internvegen skal ved utbygging tilfredsstillere krav i N100 når det gjeld breidde, stigning og snuplass.

### 5.5.3 Parkering

Parkering kan vere ved kvar større bygning.

### 5.5.4 Gangtrasear og snarvegar



Snarveg

Det er ei rekkje snarvegar i området. Terrenget er bratt så dei tilfredstiller ikkje UU-krav.

5.5.5 Kollektivtilbod  
Det er buss-stopp ved fv55.

## **5.6 Universell utforming**

Ved nybygging er det stilt krav om universell utforming i tråd med plan- og bygningslova.

## **5.7 Vatn og avlaup**

Området er knytt till offentlig anlegg. Ved nybygging må krav til sløkkevatn sjekkast.

## **5.8 Renovasjon**

Det er sett av areal til henting av renovasjonsdunkar nede ved fv55.

## **5.9 Energiløysingar**

Det er ikkje stilt krav om spesielle energiløysingar utover det som er kravet i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

## **5.10 Risiko og sårbarheit – avbøtande tiltak**

5.10.1 Støytiltak  
Det er stilt krav i føresegnene og avbøtande tiltak i raud og gul støysone.

## **5.11 Rekkefølgeføresegner**

Ved søknad om rammeløyve/igangsettingsløyve er det sett fleire krav.

# **6 Planprosess og medverknad**

Planarbeidet vart starta i mars 2021 med kontakt med kommunen.

Det vart halde oppstartmøte med Luster kommune 17.03.21.  
Planarbeidet vart deretter kunngjort 12.04.21 med brev til naboar og offentleg mynde og annonsert i Sogn Avis.

Det har kome 1 innspel frå nabo om utviding av planområdet. Dette er ikkje teke til følge og akseptert av nabo.

Luster energi gjer merksam på kapasitet på strømkabel. Det er teke med i rekkefølgeføresegner.  
NVE gjer merksam på aktsomheitsområde for skred. Det er ivareteke i rapport frå geolog Helge Henriksen.  
Vestland fylkeskommune tek opp tema som er teke med i planomtale og føresegner.  
Statsforvaltaren tek i hovudsak opp dei same tema som fylkeskommunen.  
Sogn brann og redning tek opp dimensjon for vassleidning til sløkkevatn. Det er teke med i det vidare planarbeidet.

Det ligg føre eige merknadsskjema for innspela.

## **6.1 Krav om konsekvensutredning**

Krav om konsekvensutgreiing er teke opp på oppstartsmøte. Det er ikkje krav om konsekvensutgreiing.



## **7 Verknadar og konsekvensar av planframlegget**

Planframlegget er ikkje i tråd med kommuneplanen, men i tråd med dagens bruk.

Planendringa vil derfor ikkje påverke omgjevnaden i særleg grad.

Det er sett krav til låg utnytting med mykje uterom ved nybygg, skjøtting og bevaring av skogen, offentleg bruk av friluftsområdet og aktsomheit der det er funne hagelupin. Tal bebuarar er lågt og vil neppe utfordre offentleg infrastruktur sjølv ved beskjeden utbygging.

### **7.1 Risiko og sårbarheit – konsekvensar**

ROS-analysen viser ikkje at planendringa får nevneverdig konsekvensar.

### **7.2 Juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen**

Planframlegget treng ikkje ekspropriasjonstiltak for å kunne gjennomførast.

### **7.3 Interessesmotsetningar**

Dette er avklårt ved konklusjonane i merknadskjemaet til planoppstart.